Röttenbach

Grüner wird's nicht - besser auch nicht.

Objektnummer: 26125088



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 677 m²

Objektnummer: 26125088 - 91341 Röttenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26125088 - 91341 Röttenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26125088
Wohnfläche	ca. 300 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26125088 - 91341 Röttenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	22.07.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	93.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26125088 - 91341 Röttenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26125088 - 91341 Röttenbach

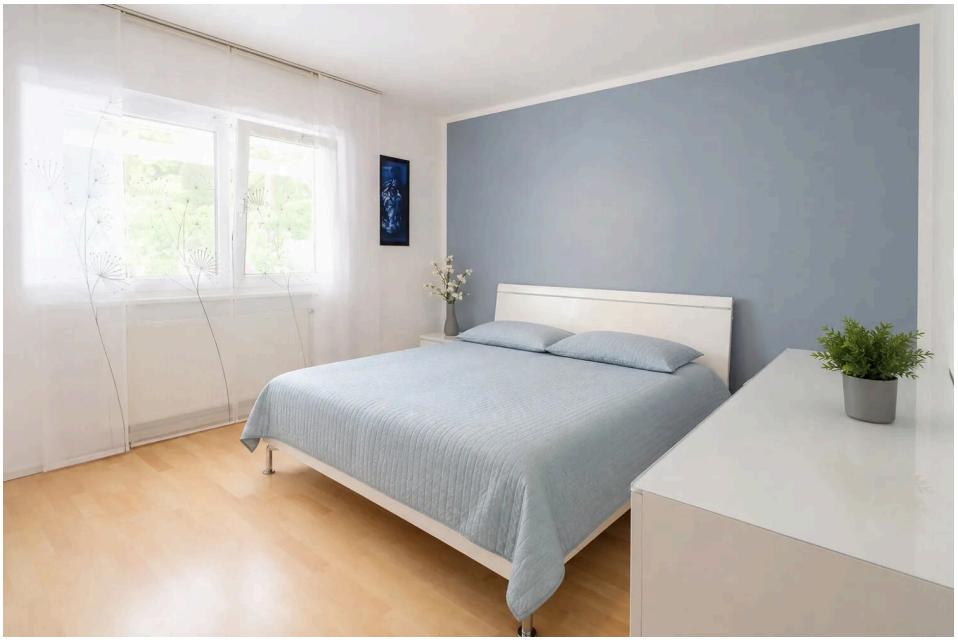
Die Immobilie





Objektnummer: 26125088 - 91341 Röttenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26125088 - 91341 Röttenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26125088 - 91341 Röttenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26125088 - 91341 Röttenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26125088 - 91341 Röttenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26125088 - 91341 Röttenbach

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09131 - 82 89 00 0

Partner-Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen
erlangen@von-poll.com | www.von-poll.com/erlangen

Objektnummer: 26125088 - 91341 Röttenbach

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause mit Charakter und besonderen Möglichkeiten

Willkommen in einem Zuhause, das bereits beim ersten Betreten eine ganz besondere Atmosphäre vermittelt.

Auf rund 300 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, bietet dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus auf einem ca. 677 m² großen Grundstück viel Raum für Familie, Mehrgenerationenwohnen und individuelle Lebensentwürfe.

Mit seinen 7 Zimmern, einer separaten Einliegerwohnung und zahlreichen besonderen Details ist es ein Haus, das sich flexibel an seine Bewohner anpasst. Darüber hinaus bietet das ausgebaute Dachgeschoss die Möglichkeit, dieses ebenfalls separat zu nutzen und zu vermieten. Damit könnte das Anwesen perspektivisch sogar über zwei separat vermietbare Wohneinheiten verfügen.

Das ursprünglich 1978 errichtete Fischer-Fertighaus wurde auf einem massiv ausgeführten Kellergeschoss errichtet und 1998 umfassend erweitert und zu einem großzügigen Wohnhaus umgestaltet. Im Zuge dieser Erweiterung entstanden in massiver Bauweise der charakteristische Turm, die Garage sowie der Kamin. Teile des Erdgeschosses sind ebenfalls in massiver Bauweise erhalten geblieben. So wurde das ursprüngliche Fertighaus Schritt für Schritt zu einem außergewöhnlichen und individuell geprägten Anwesen weiterentwickelt.

Der Zugang zum Haus befindet sich im Untergeschoss. Hier empfängt Sie ein großzügiges, repräsentatives Treppenhaus mit einer hellen weißen Marmortreppe, die bis in das ausgebaute Dachgeschoss führt. Besonders charmant ist der nachträglich in Massivbauweise errichtete Gebäudeteil, der aufgrund seiner besonderen Form liebevoll „der Turm“ genannt wird und dem Haus seinen ganz eigenen Charakter verleiht.
Eine Glasfront mit Türen ermöglicht es, die einzelnen Wohnbereiche vom Treppenhaus zu trennen.

Im Untergeschoss befindet sich neben weiteren Nutzflächen eine separate Einliegerwohnung mit eigener Küche und eigenem Badezimmer. Sie bietet sich ideal für erwachsene Kinder, Angehörige oder Gäste an. Insgesamt verfügt das Haus über drei Einbauküchen, was gerade für mehrere Generationen oder unterschiedliche Wohnbereiche ein besonderer Vorteil ist.

Im Obergeschoss erwartet Sie der Mittelpunkt des familiären Wohnens. Helles Eiche-Parkett, weiß gestrichene Holzbalken und große Fenster schaffen eine warme und

behagliche Atmosphäre. Der Blick in den liebevoll angelegten Garten und die Verbindung zur Terrasse machen den Wohnbereich zu einem Ort, an dem man gerne Zeit verbringt.

Ein besonderer Mittelpunkt ist der moderne Holzofen, der an kühleren Tagen für angenehme Wärme und gemütliche Stunden sorgt.

Mit drei Schlafzimmern und einem weiteren flexibel nutzbaren Zimmer bietet das Haus ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice. Zwei Badezimmer und zwei separate WCs sorgen für zusätzlichen Komfort.

Das ausgebaute Dachgeschoss bildet die dritte Ebene und begeistert mit seinem sichtbaren, weiß gestrichenen Dachgebälk. Ob als Schlafbereich, Kinderzimmer, Büro oder persönlicher Rückzugsort – hier ist vieles möglich.

Auch die Erholung kommt nicht zu kurz: Eine Sauna lädt zum Entspannen ein. Der liebevoll gestaltete Garten mit kleinem Gartenteich und ca. 25 m² großer Terrasse schafft eine idyllische Umgebung für gemeinsame Stunden und persönliche Auszeiten. Ein Außenstellplatz ergänzt das Angebot.

Das Haus wurde 1978 erbaut, 1989 um das Dachgeschoss erweitert und 1992 modernisiert. Über die Jahre wurde es kontinuierlich gepflegt und weiterentwickelt. So wurde der Garten 2007 neu gestaltet, 2008 ein Teil der Heizungsanlage erneuert, 2010 das WC modernisiert und 2024 eine neue Einbauküche eingebaut. Der Keller ist massiv ausgeführt und bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Ein Öltank mit ca. 4.000 Litern Fassungsvermögen ist vorhanden.

Was diese Immobilie besonders macht, ist nicht allein ihre Größe. Es ist die Verbindung aus Großzügigkeit, Charakter und Flexibilität. Hier treffen gemütliches Familienleben, persönliche Rückzugsmöglichkeiten und besondere Ausstattungsdetails aufeinander.

Ein Zuhause für Menschen, die nicht einfach vier Wände suchen, sondern einen Ort mit Atmosphäre, Geschichte und Raum für die nächsten Kapitel ihres Lebens.

Objektnummer: 26125088 - 91341 Röttenbach

Ausstattung und Details

- Marmortreppe
- 3 Marken Einbauküchen
- Ausgebautes Dach mit offenem Gebälk
- Sauna
- Gartenhaus
- Gartenteich
- Carport
- Garage mit elektrischem Tor

Objektnummer: 26125088 - 91341 Röttenbach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet der Gemeinde Röttenbach im Landkreis Erlangen-Höchstadt. Die Umgebung ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt und zeichnet sich durch eine ruhige sowie familienfreundliche Wohnatmosphäre aus.

Im Ortskern stehen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie eine Grundschule zur Verfügung. Weiterführende Schulen und ein erweitertes Versorgungsangebot befinden sich in den benachbarten Städten Adelsdorf, Höchstadt an der Aisch, Forchheim und Erlangen.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Individualverkehr als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut. Über die nahegelegene Bundesstraße B470 besteht eine schnelle Anbindung an die Autobahn A3 sowie an die Städte Forchheim, Höchstadt an der Aisch, Erlangen und Bamberg. Dadurch sind auch die Wirtschaftsregionen der Metropolregion Nürnberg in kurzer Zeit erreichbar.

Der öffentliche Personennahverkehr ist durch mehrere Buslinien des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN) gewährleistet. Diese verbinden den Ort regelmäßig mit Erlangen, Adelsdorf, Höchstadt an der Aisch sowie weiteren umliegenden Gemeinden. Von dort bestehen Anschlüsse an das regionale und überregionale Bahnnetz.

Objektnummer: 26125088 - 91341 Röttenbach

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26125088 - 91341 Röttenbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen
Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0
E-Mail: erlangen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com